## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości stanowiącej własność Miasta Poznania, położonej w Poznaniu przy ul. Bydgoskiej, przeznaczonej do sprzedaży w trybie bezprzetargowym, w celu realizacji roszczenia z art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.** |

Nieruchomość opisana w § 1 zarządzenia oraz objęta wykazem będącym załącznikiem do zarządzenia stanowi własność Miasta Poznania.

Jest to teren przyległy do budynku mieszkalnego położonego na działce 67/1, przy ul. Bydgoskiej 6/7 w Poznaniu.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru *Śródka*, zatwierdzonym uchwałą Nr XLVI/782/VII/2017 z dnia 4 kwietnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2017 r. poz. 3337 z dnia 13 kwietnia 2017 r.) nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem ***3 MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej***.

Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w piśmie nr UA-IV.6724.166.2023 z dnia 13 lutego 2023 r.

Zgodnie z art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: *Jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do* (...) *jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności* (...) *przyległej nieruchomości gruntowej* (...)*, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej.*

Właściciele lokali w budynku przy ul. Bydgoskiej 6/7 wystąpili z roszczeniem o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości miejskiej 67/2, w tym przedłożona została uchwała nr 5/2022 z dnia 31 marca 2022 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Bydgoskiej 6/7 w Poznaniu w sprawie wyrażenia zgody na zakup gruntu oraz udzielenia pełnomocnictwa zarządcy.

Decyzją nr ZG-AGP.5040.379.2019 z dnia 31 lipca 2020 r. Dyrektor Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w Poznaniu zatwierdził podział nieruchomości, położonej w Poznaniu przy ul. Bydgoskiej 6/7, obręb Śródka, arkusz 12, działka 67/2, w wyniku którego powstały działki **67/3** i67/4.

Zgodnie z art. 4 pkt 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez działkę budowlaną należy rozumieć *zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce*.

W przypadku nieruchomości położonej przy ul. Bydgoskiej, przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku, oddano w użytkowanie wieczyste (prawo wieczystego użytkowania zostało przekształcone w prawo własności decyzją nr GN-X.6826.4.114.2012 z dnia 12 sierpnia 2014 r. na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności) działkę 67/1 o pow. 409 m2 (zapisaną w KW PO2P/00131567/0), która nie spełnia wymogów działki budowlanej.

Powyższa nieruchomość spełniać będzie wymogi działki budowlanej dopiero w połączeniu z działką 67/3.

Na podstawie uchwały Nr XXIV/314/VI/2012 Rady Miasta Poznania z dnia 10 stycznia 2012 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości, sprzedawanej lub oddawanej w użytkowanie wieczyste w wyniku uwzględnienia roszczeń z art. 209a ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w przypadku jednorazowego uiszczenia ceny sprzedawanej nieruchomości gruntowej, wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 90% od ceny nieruchomości.

Na zbywanej nieruchomości oraz na działce 67/1 objętej KW PO2P/00131567/0 ustanowiona zostanie na czas nieoznaczony nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości położonej przy ul. Bydgoskiej, oznaczonej geodezyjnie: obręb Śródka, ark. 12, działka 67/4, objętej KW PO2P/00010026/2. Wyżej opisana służebność zostanie ustanowiona pod warunkiem:

– wyodrębnienia wszystkich lokali znajdujących się w budynku położonym na działce 67/1 i wyzbycia się udziału należącego do Miasta Poznania

albo

– zbycia działki 67/4 przez Miasto Poznań.

Ziszczenie się jednego z wyżej wymienionych warunków w dowolnej kolejności skutkować będzie materializacją opisanej służebności.

Wykonanie oraz utrzymanie urządzeń służących wykonywaniu służebności obciążać będzie każdoczesnego właściciela nieruchomości służebnej.

Każdoczesny właściciel nieruchomości służebnej nie będzie dochodził żadnych roszczeń z tytułu poniesionych kosztów, o których mowa w powyżej.

Każdoczesny właściciel nieruchomości służebnej zobowiązuje się do utrzymania nieruchomości obciążonej w należytym stanie   
z zachowaniem przepisów regulujących kwestie utrzymania czystości i porządku w gminach.

Służebność gruntową należy wykonywać zgodnie z przepisami prawa, zasadami współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej, nie naruszając jednocześnie praw osób trzecich wynikających z odrębnych uregulowań prawnych.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami prezydent miasta sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

Wykaz ten podlega wywieszeniu na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu oraz zamieszczeniu na stronie internetowej właściwego urzędu. Ponadto informację o zamieszczeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

Z uwagi na powyższe wydanie zarządzenia jest słuszne i uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska